



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Parte suscriben, **FUNDACIÓN SUCRAP**, persona jurídica, debidamente inscrita al Folio No. 25032382, debidamente representada en este acto por el Presidente y Representante Legal **MANUEL FRANCISCO SUCRE AGUILAR**, varón, panameño, mayor de edad, arquitecto, con número de cédula de identidad personal No. 4-126-1204 ; quien en adelante se le denominará “**EL ARRENDADOR**”, por una parte, y por la otra, **SPORT PARKING GROUP, S.A.**, sociedad anónima organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita al Folio No.155718068 de la Sección de Mercantil del Registro Público de Panamá, debidamente representada por su Presidente y Representante Legal **FREDI EDWIN SALDAÑA BEITIA**, quien en lo sucesivo se denominará “**EL ARRENDATARIO**”, y en conjunto se les conocerá como: “**LAS PARTES**”, por este medio suscriben el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** sujeto a las siguientes;

CLÁUSULAS

PRIMERA (OBJETO): Declara **EL ARRENDADOR** que es propietaria de la finca 4646, código de ubicación 4501 debidamente inscrita en el Registro Público de Panamá, ubicada en el Distrito David, Provincia de Chiriquí, con una superficie real de 0 has + 3196.47 mts², de acuerdo al plano demostrativo levantado y calculado por Alexis Alberto Espinoza con licencia No. 96-006-075 de Noviembre de 2021 y cuyos demás datos registrales constan en el Registro Público de Panamá; en adelante: **EL LOCAL**, que **EL ARRENDATARIO** acepta conocer.

EL ARRENDADOR declara y así lo acepta **EL ARRENDATARIO**, que **EL LOCAL** únicamente podrá ser utilizado para las siguientes actividades:

1. Construcción de una cancha sintética deportiva desmontable, así como las instalaciones inherentes a la práctica del fútbol, debidamente techada.
2. Construcción de lava auto, áreas recreativas, área social, ventas de comidas, incluyendo bebidas alcohólicas.

LAS PARTES acuerdan que **EL LOCAL** se entregará a **EL ARRENDATARIO** totalmente vacío de construcción alguna a fin de que se pueda proceder con la construcción de lo antes establecido bajo sus costos y responsabilidad.

Mediante la firma de presente contrato, **EL ARRENDADOR** entrega en arrendamiento **EL LOCAL** el cual **EL ARRENDATARIO** acepta de conformidad con los términos y condiciones aquí pactados.

SEGUNDA (VIGENCIA): El plazo del presente contrato es de 8 AÑOS contados a partir de la firma del presente contrato ante Notario. **LAS PARTES** acuerdan que el presente contrato podrá ser renovado por acuerdo expreso de **LAS PARTES** según nuevas cláusulas y condiciones.

TERCERA (CANON DE ARRENDAMIENTO): **EL ARRENDATARIO** se obliga a pagar a **EL ARRENDADOR** en concepto de canon de arrendamiento una suma de B/. 3000.00 mensuales durante el primer año; el segundo y tercer año el canon de arrendamiento será de B/. 3196.47 mensuales. Finalmente a partir del año cuarto de vigencia del presente contrato el canon de arrendamiento será de B/. 3,500.00 mensuales hasta la culminación del presente contrato.

El mantenimiento queda bajo costo y responsabilidad de **EL ARRENDATARIO**; así como cualquier siniestro, indemnización o pago que resulte del uso y actividad que se desarrollará en **EL LOCAL** arrendado.

LAS PARTES acuerdan que **EL ARRENDATARIO** dejará en depósito el importe correspondiente a un mes de canon de arrendamiento. Dicho depósito será devuelto a **EL ARRENDATARIO** al terminar el presente contrato, salvo en caso tal que se demuestre que se han causado daños a **EL LOCAL** que le sean imputables a **EL ARRENDATARIO** que corran por su cuenta u obligación, con excepción de aquellos daños ocasionados por el deterioro normal que se produzca por el transcurso del tiempo, el uso y desgaste normal del





LOCAL. Una vez **EL ARRENDADOR** haga los arreglos necesarios, ésta se compromete a entregarle las sumas restantes a **EL ARRENDATARIO**, en caso de haberlas. La mensualidad será pagadera por adelantado dentro los primeros diez (10) días de cada mes, mediante cheque o transferencia bancaria a favor de **EL ARRENDADOR** al número de cuenta que para tal fin suministrara a **EL ARRENDATARIO**.

EL ARRENDADOR acepta que otorga un periodo de gracia de no pago los primeros 6 meses contados a partir de la firma del presente contrato, con el fin de que **EL ARRENDATARIO** realice las mejoras acordadas y empiece a operar el **LOCAL** en la actividad contratada; pero si las mejoras se concluyen antes de este término, el periodo de gracia se reducirá a este momento. Quedando claramente entendido que el término podrá ser menor de 6 meses, pero nunca más de ese término.

CUARTA (PAGO DE SERVICIOS E IMPUESTOS MUNICIPALES): **EL ARRENDATARIO** se obliga a pagar los servicios básicos, ya sea el agua, gas, electricidad, telecomunicaciones y otros similares, así como el pago de los impuestos o tasas nacionales o municipales que recaigan sobre las actividades que lleve a cabo **EL ARRENDATARIO** en **EL LOCAL**.

QUINTA (RETIRO DE ROTULOS): Queda entendido que **EL ARRENDATARIO**, previa notificación (escrita de cinco días de antelación) a **EL ARRENDADOR**, podrá colocar, por su cuenta, aquellos rótulos, letreros o anuncios que sean propios del negocio para el giro de la actividad económica que conlleve en **EL LOCAL**; queda entendido que dentro del **LOCAL** existe construida una valla publicitaria de propiedad de **EL ARRENDADOR**, la cual se mantendrá y no es parte del presente contrato.

SÉXTA (INSPECCION DEL LOCAL): **EL ARRENDATARIO** declara haber inspeccionado el Local y reconoce el estado actual del Local por lo cual lo acepta tal y como está; es decir en buenas condiciones; desde la entrega del **LOCAL** todas las mejoras que sean necesarias para asegurar el buen uso y funcionamiento corren por cuenta de **EL ARRENDATARIO**, quien al finalizar el presente contrato deberá desmontar todas las estructuras instaladas a fin de que el **LOCAL** quedé en igual estado del que le fuera entregado.

SEPTIMA (CESION DE DERECHOS): **EL ARRENDATARIO** no podrá ceder o traspasar, parcial o totalmente, sus derechos contenidos en el presente contrato, sin la previa notificación por escrito a **EL ARRENDADOR** quien se reserva el derecho y decidirá si acepta o no la cesión de derechos.

OCTAVA (OBLIGACIONES ARRENDATARIO): **EL ARRENDATARIO** está obligado a:

- a) Utilizar y ocupar el **LOCAL** como un *buen padre de familia*;
- b) Pagar el canon de arrendamiento de acuerdo a lo establecido en la cláusula **TERCERA** anterior;
- c) Notificar a **EL ARRENDADOR** de cualquier perturbación, daño, molestia o evento que tenga o pueda sufrir el **LOCAL**;
- d) A mantener, en todo momento el orden y limpieza en el **LOCAL**;
- e) No realizar modificaciones o cambios estructurales en el **LOCAL** sin que medie una autorización previa y por escrita de **EL ARRENDADOR**;
- f) No ceder, traspasar, vender, subarrendar o arrendar, total o parcialmente los derechos emanados del presente contrato sin la notificación previa a **EL ARRENDADOR**;
- g) Autorizar la entrada de **EL ARRENDADOR** al **LOCAL** para su debida inspección, previa notificación con al menos de cinco (5) días hábiles de **EL ARRENDADOR**.

NOVENA (OBLIGACIONES ARRENDADOR): **EL ARRENDADOR** está obligada a:

- a) Garantizar el uso y goce pacífico del **LOCAL** durante la vigencia del presente contrato o cualquiera de sus prorrogas;
- b) Notificar al **ARRENDATARIO** sobre cualquier inspección con no menos de cinco (5) días hábiles antes de realizar la inspección;
- c) Hacer el pago de las tasas, impuestos o contribuciones que recaigan sobre la finca como titular de la misma, sin perjuicio de la obligación del **ARRENDATARIO** a hacer el pago de las tasas, impuestos y contribuciones que recaigan sobre sus actividades;





DÉCIMA (TERMINACION ANTICIPADA DEL ARRENDADOR): El presente contrato de arrendamiento podrá ser terminado anticipadamente de manera unilateral por **EL ARRENDADOR** si se cumple cualquiera de las siguientes causales

- a) Cuando **EL ARRENDATARIO** esté en mora en el pago de dos (2) meses consecutivos de canon de arrendamiento;
- b) En caso de quiebra o formación de concurso de acreedores por parte del **ARRENDATARIO**; y
- c) Por mutuo acuerdo entre **LAS PARTES**.

DÉCIMA PRIMERA (TERMINACION ANTICIPADA DEL CONTRATO): El **ARRENDADOR** podrá dar por terminado el presente contrato, sin necesidad de indemnizar, de manera unilateral e inmediata y sin necesidad de declaratoria judicial, por cualquiera de los siguientes casos:

- a) Por cualquier incumplimiento por parte de **EL ARRENDATARIO** de cualquiera de las estipulaciones pactadas en el presente contrato;
- b) Por mutuo acuerdo entre **LAS PARTES**.

No obstante, lo anterior, **LAS PARTES** acuerdan que **EL ARRENDATARIO** podrá dar por terminado el presente contrato en cualquier momento que lo considere conveniente una vez hayan transcurrido los primeros cinco (5) años de contrato, con un pre-aviso de noventa (90) días.

DÉCIMA SEGUNDA (RETIRO DE MEJORAS DEL LOCAL POR EL ARRENDATARIO): **EL ARRENDATARIO** podrá hacer, a su propio costo, cualesquiera mejoras que considere necesarias dentro del Local, siempre y cuando dichas mejoras no afecten la estructura convencional del Local. **EL ARRENDATARIO** podrá, instalar equipos, maquinarias, mobiliario y cualquier bien que considere necesario para el desempeño de sus actividades en el Local. Cualquier mejora que haga **EL ARRENDATARIO** será propiedad exclusiva de este último, quien deberá retirarlas una vez concluya el presente contrato.

LAS PARTES acuerdan que cualquier mejora que afecte la estructura del Local deberá ser previamente aprobada por escrito por **EL ARRENDADOR**, en el entendido que **EL ARRENDADOR** podrá solicitarle **AL ARRENDATARIO** cualquier documentación que crea necesaria para su aprobación.

DÉCIMA TERCERA (RESPONSABILIDAD POR DAÑOS Y PERJUICIOS EN EL LOCAL): **EL ARRENDATARIO** se obliga a responder por los daños y perjuicios que ocurrán en el **LOCAL**, así como lesiones o pérdidas que se le occasionen a sus empleados o terceros, siempre y cuando dichos daños, perjuicios, lesiones o perdidas no hayan sido occasionados por culpa o negligencia imputable **EL ARRENDADOR**.

DÉCIMA CUARTA (SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL POR EL ARRENDATARIO): **EL ARRENDATARIO** deberá contratar por su cuenta Seguro de Responsabilidad Civil frente a terceros e incendio que garantice suficientemente su responsabilidad por los daños que pudiera causar tanto al inmueble como a sus ocupantes un evento dañoso que tuviere su origen en el local alquilado, empleados o clientes de la misma. Dicho contrato de seguro deberá mantenerse vigente mientras subsista el presente contrato actualizándose el importe de las garantías que en el caso de Responsabilidad Civil deberá ser ilimitada y en el de incendios al menos que cubra el valor de sus instalaciones.

En el evento que no contrate seguro; **EL ARRENDATARIO** será responsable en todo momento por culpa, negligencia y en caso fortuito de darse un incendio o siniestro que afecte el local arrendado; por todos los daños y perjuicios que ello conlleve en detrimento de **EL ARRENDADOR**.

DÉCIMA QUINTA (NOTIFICACIONES): Para los efectos de este contrato, las notificaciones que las partes deban efectuarse se harán a las siguientes direcciones:

ARRENDADOR:

Persona:

Teléfono:

E-mail:

Dirección Física:





ARRENDATARIO:

Persona:
Teléfono:
E-mail:
Dirección Física:

DECIMA SEXTA (INCUMPLIMIENTO DE LAS PARTES): El hecho que LAS PARTES contratantes incumplan una o varias veces, o que la otra incumpla sus obligaciones o las cumpla imperfectamente o en forma distinta a la pactada, o no insista en el cumplimiento exacto de tales obligaciones o no ejerza oportunamente los derechos contractuales o legales que le correspondan, no se reputará o equivaldrá a la modificación del presente contrato y no obstará en ningún caso para que LAS PARTES en el futuro insistan en el cumplimiento fiel y específico de las obligaciones que correrán a cargo de LAS PARTES o ejerzan los derechos convencionales o legales de que son titulares en común acuerdo.

DECIMA SEPTIMA (COMPETENCIA PARA CASOS DE CONTROVERSIAS)

LEGAL: El presente contrato se rige e interpreta conforme a la legislación panameña. Cualquier litigio o controversia, proveniente de, o relacionada con este contrato de arrendamiento, así como la interpretación y ejecución del mismo deberá ser resuelto por medio de arbitraje en derecho, previo intento de conciliación, por el Centro de Conciliación y Arbitraje de Panamá, adscrito a la Cámara de Comercio y Agricultura de Chiriquí y conforme a sus reglas de procedimiento y en idioma castellano.

DECIMA OCTAVA (NULIDADES NO EXCLUYENTES DE RESPONSABILIDAD CONTRACTUAL):

Queda entendido y convenido entre LAS PARTES que, si alguna de las estipulaciones del presente contrato resultare nula según las leyes de la República de Panamá, tal nulidad no invalidará el contrato en su totalidad, sino que éste se interpretará como si no incluyera la estipulación o estipulaciones que se declaren nulas, y los derechos y obligaciones de LAS PARTES serán interpretadas y observadas en forma en que derecho proceda.

DECIMA NOVENA (MODIFICACIONES): Cualquier modificación al presente contrato únicamente podrá constar mediante una adenda escrita, firmada por ambas PARTES, la cual se adjuntará al presente contrato.

VIGESIMA (ACEPTACIÓN DE CLÁUSULAS): LAS PARTES aceptan todos los términos y condiciones aquí pactados y se comprometen a su fiel cumplimiento.

EN FE DE LO CUAL, se firma el presente contrato en dos (2) ejemplares del mismo tenor y efecto, en la Ciudad de David, Provincia de Chiriquí, República de Panamá el dia

Por EL ARRENDADOR:

4-126-1204

Por EL ARRENDATARIO:

Freddy Díaz
4-782-862



Yo, Alfredo Henríquez Corella
Primer Suplente Notaria Pública Tercera del Circuito de Chiriquí
con cédula 4-242-966
CERTIFICO

Que ante mí compareció (Dijo) presencialmente: *Manuel Francisco*
Sucre Biquíllo con cédula # 4-126-
1204 (Y) *Freddy Díaz* con cédula # 4-782-862
Bebé con cédula # 4-782-862

y firmó (dijo) el presente documento de lo cual doy fe
David *06 de Junio de 2023*

Testigo

Udo. Alfredo Henríquez Corella
Primer Suplente Notaria Pública Tercera

